CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 100131.2.0051118-68

51.118 Matrícula N.º

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro N° 2 - RG	Fls. 01	Matrícula Nº 51.118

DATA: Em 14.11.2012.- Protocolo nº 74.031. Em 30.10.2012.-

IMÓVEL: **O APARTAMENTO 404**, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL SANTO ANTONIO II,** nº 95 da rua Maloha Haussen, localizado terceiro andar ou quarto pavimento, de fundos e a esquerda de quem da referida rua olha o prédio, composto de: dois dormitórios, circulação, banheiro, sala/cozinha, varanda e área de serviço; com a área real total de **61,5526m²**; sendo área real privativa de **57,1800m²** e área real de uso comum de **4,3726m²,** correspondendo-lhe a fração ideal de **0,058333** nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edifício e no respectivo **"TERRENO URBANO"**, constituído pelo lote nº **08**, da quadra **04**, do loteamento denominado **"CITY NOVA FASE"**, situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Av. Fernando Ferrari, rua Maloha Haussen, rua Antonio Guilherme da Silva e rua Santo Antonio; distando pela divisa norte **30,00m** da esquina formada pelas ruas Maloha Haussen e rua Antonio Guilherme da Silva; com á área superficial de **589,26m²;** medindo **21,00m** de frente, ao leste, a rua Maloha Haussen; tendo fundos, ao oeste, a largura de **22,18m**, onde entesta com uma faixa de terreno não edificável na divisa com a Av. Fernando Ferrari; dividindo-se por um lado, ao sul, na extensão de **31,63m**, da frente aos fundos, com o lote nº 07; e, pelo outro lado, ao norte, na extensão de **22,49m** da frente aos fundos, com o lote n° 09.-

PROPRIETÁRIA: **SANTA EFIGENIA CONSTRUÇÕES LTDA,** CNPJ/MF nº 12.832.250/0001-77, com sede nesta cidade, na rua Coroados nº 126.-

ORIGEM: R-8/30.828, fls. 05, do livro 2-RG deste Serviço Registral.-

Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos
R$12,40-SELO:006903120001000578

Elaine Maria Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta

R-1/51.118.- Em 30.01.2013.- Protocolo nº 75.460.- Em 18.01.2013.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda de imóvel, com financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, contrato nº 0073874, com força de escritura pública, firmado em 10 de janeiro de 2013, Porto Alegre/RS.-

ADQUIRENTES: **NELI MARIA CANDATEN DROVES,** CPF/MF nº 326.020.300-15, funcionária pública estadual, e seu esposo **ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES,** CPF/MF nº 412.878.780-91, motorista, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Padre Réus, nº 71/401.-

TRANSMITENTE: **SANTA EFIGENIA CONSTRUÇÕES LTDA,** já qualificada nesta matrícula.-

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: **R$135.000,00**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.095, poupança com recursos próprios: R$30.000,00, valor do financiamento R$105.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor.- Pagou I.T.B.I. no valor de R$1.125,00, conforme guia nº 32486 e darm 243931. A

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 100131.2.0051118-68

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

vendedora apresentou certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União e certidão negativa de débitos de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob nº 000552012-19001250.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos
R$285,90 -SELO:006907120001000975

Etaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

R-2/51.118.- Em 30.01.2013.- Protocolo nº 75.460.- Em 18.01.2013.-

TÍTULO: Alienação Fiduciária.-

FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-1.-

CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A. CNPJ/MF nº 92.702.067/0001-96, com sede em Porto Alegre, na rua Capitão Montanha nº 177.-

DEVEDORES: NELI MARIA CANDATEN DROVES e seu esposo **ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES**, já qualificados no R-1 desta matrícula.-

VALOR: **R$105.000,00** juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.095.- **PRAZO** e **JUROS**: Os constantes no contrato.-

OBJETO DA GARANTIA: Em Alienação Fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, conforme artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-

VALOR DA GARANTIA: **R$135.000,00**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.095 para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97.-

PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º, Art. 26 da Lei 9.514/97.-

CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos
R$243,20 -SELO:006907120001000976

Etaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

Av-3/51.118.- Em 30.01.2013.- Protocolo nº 75.460.- Em 18.01.2013.-

PACTO ANTENUPCIAL: Certifico e dou fé que, o adquirente do R-1 desta matrícula, **NELI MARIA CANDATEN DROVES** e seu esposo **ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES,** adotaram o regime da Comunhão Universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, que foi registrado no Livro nº 3 Auxiliar, sob nº 4.905 deste Serviço Registral.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 28 de janeiro de 2013 e cópia autenticada da certidão de casamento e certidão de pacto, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente que o digitei, e o Registrador, que confere e assina.-

Emolumentos
R$52,20.-SELO:006904120001001414

Etaine M. Stamm da Rocha
1ª Registradora Substituta
Port. nº 001/01 - CPF: 386.757.650-53

Av-4/51.118.- Em 12.03.2019.- Protocolo nº 112.590.- Em 25.02.2019.-

CANCELAMENTO DE ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, conforme

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 100131.2.0051118-68

51.118 Matrícula N.º

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG	Fls. 02	Matrícula Nº 51.118

autorização do credor fiduciário, **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, já qualificado, fica cancelada a alienação fiduciária constante no **R-2** desta matrícula, em virtude do recebimento do saldo devedor no valor de **R$105.000,00**, juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.095.- Tudo de conformidade com o Termo de Liberação de Alienação Fiduciária, firmado em 11 de fevereiro de 2019, em Porto Alegre/RS, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral. Eu, Larriely Cardoso da Rocha, escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$185,50 + R$4,90 = R$190,40.
Selo TJ/RS: 0069.07.1600010.02971 = R$36,60 - 0069.01.1800014.09553 = R$1,40.

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

Av-5/51.118.- Em 19.05.2021.- Protocolo nº 123.547.- Em 30.04.2021.-
ÓBITO: Certifico e dou fé que, o esposa da adquirente desta matrícula **ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES** faleceu na cidade Porto Alegre/RS, no dia 30 de outubro de 2019, conforme se vê do têrmo nº 177952, fls.186 do livro C-531, lavrado no Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona de Porto Alegre/RS. Tudo de conformidade com a Escritura Pública de Partilha, dos Serviços Notariais e de Registros de Ipiranga da Comarca de Gravataí/RS, lavrada no livro nº 70, fls.138, sob nº 70/9684, em data de 27 de janeiro de 2020 e cópia da certidão de óbito, cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$39,30 + R$5,30 = R$44,60.
Selo TJ/RS: 0069.04.1900014.09976 = R$3,30 - 0069.01.2100002.05412 = R$1,40.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Atual 26/2020

R-6/51.118.- Em 19.05.2021.- Protocolo nº 123.547.- Em 30.04.2021.-
TÍTULO: Partilha.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Partilha, dos Serviços Notariais e de Registros de Ipiranga da Comarca de Gravataí/RS, lavrada no livro nº 70, fls.138, sob nº 70/9684, em data de 27 de janeiro de 2020.
ADQUIRENTE: **NELI MARIA CANDATEN DROVES**, CPF/MF nº 326.020.300-15, brasileira, viúva, servidora pública, residente e domiciliada na Rua Padre Réus, nº 71, apto 401, nesta cidade.
TRANSMITENTE: **ESPÓLIO de ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES,** CPF 412.878.780-91.
ASSISTENTE: JANAINA SILVEIRA HAAR, advogada, OAB/RS nº 94.199.-
IMÓVEL: Somente 50% do imóvel objeto da presente matrícula.-
VALOR: R$88.600,00, avaliado pelo fisco no valor de R$177.200,00.- Pagou I.T.C.D conforme certidão de quitação nº 1.797.018 arquivada no Tabelionato.- (DOI remetida por este Serviço

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0051118-68

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Registral).-

CONDICÕES: Nada consta.-

Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R$545,60 + R$5,30 = R$550,90.

Selo TJ/RS: 0069.07.1900012.02514 = R$36,60 - 0069.01.2100002.05413 = R$1,40.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

R-7/51.118.- Em 19.05.2021.- Protocolo nº 123.547.- ~~Em 30.04.2021.~~-

TÍTULO: Partilha.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Partilha, dos Serviços Notariais e de Registros de Ipiranga da Comarca de Gravataí/RS, lavrada no livro nº 70, fls.138, sob nº 70/9684, em data de 27 de janeiro de 2020.

ADQUIRENTES: **ROCHELY CANDATEN DROVES**, CPF/MF nº 023.041.760-46, brasileira, solteira, maior, estudante, residente e domiciliada na Rua Vitor Dubugras, nº 248, na cidade de São Paulo/SP; e **VINICIUS CANDATEN DROVES**, CPF/MF nº 033.096.680-45, brasileiro, solteiro, maior, sócio gerente, residente e domiciliado na Rua Padre Réus, nº 71, apto 401, nesta cidade.

TRANSMITENTE: **ESPÓLIO de ROGÉRIO TOMAS MENDES DROVES**, CPF 412.878.780-91.

ASSISTENTE: JANAINA SILVEIRA HAAR, advogada, OAB/RS nº 94.199.-

IMÓVEL: Somente 50% do imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: **R$88.600,00**, avaliado pelo fisco no valor de R$177.200,00.- Pagou I.T.C.D conforme certidão de quitação nº 1.797.018 arquivada no Tabelionato.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDICÕES: Nada consta.-

Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R$545,60 + R$5,30 = R$550,90.

Selo TJ/RS: 0069.07.1900012.02515 = R$36,60 - 0069.01.2100002.05414 = R$1,40.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

Av-8/51.118.- Em 19.05.2021.- Protocolo nº 123.547.- ~~Em 30.04.2021.~~-

PROPORÇÃO A CADA PROPRIETÁRIO: Certifico e dou fé que, o imóvel objeto do R-7 desta matrícula, ficará a pertencer aos adquirentes nas seguintes proporções: para **ROCHELY CANDATEN DROVES**, 25% do imóvel, e para **VINICIUS CANDATEN DROVES**, 25%, do imóvel. Tudo de conformidade com a Escritura Pública de Partilha, dos Serviços Notariais e de Registros de Ipiranga da Comarca de Gravataí/RS, lavrada no livro nº 70, fls.138, sob nº 70/9684, em data de 27 de janeiro de 2020, que fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Aline Oliveira Westphal, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R$39,30 + R$5,30 = R$44,60.

Selo TJ/RS: 0069.04.1900014.09977 = R$3,30 - 0069.01.2100002.05416 = R$1,40.

Evandra Moehlecke Moraes
3ª Registradora Substituta
Port. nº 007/11 - Ato nº 26/2020

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior

CNM: 100131.2.0051118-68

51.118 Matrícula N.º

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2 - RG	Fls. 03	Matrícula Nº 51.118

R-9/51.118.- Em 09.12.2021.- Protocolo nº 127.198.- Em 01.12.2021.-
TÍTULO: Compra e Venda.-
FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças. Contrato n° 10168402908 com força de escritura pública, firmado em data de 13 de outubro de 2021, em São Paulo/SP.-
ADQUIRENTE: **KALEBE TEIXEIRA RAPHAELLI**, CPF/MF nº 025.542.360-89, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Rua Charrua, nº 160, nesta cidade.
TRANSMITENTES: **NELI MARIA CANDATEN DROVES, ROCHELY CANDATEN DROVES** e **VINICIUS CANDATEN DROVES**, já qualificados nesta matrícula.-
IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.
VALOR: R$260.000,00, juntamente com imóvel da matrícula nº 51.095, recursos próprios: R$52.000,00, financiamento concedido pela Credora: R$208.000,00, avaliado pelo fisco no valor de **R$239.993,00**. Pagou ITBI no valor de R$4.319,87, conforme guia n° 3923/2021 arquivada neste Serviço Registral.- Redução de 50% nos emolumentos pelo SFH.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-
CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-
Eu, Ana Paula de Moura Cubas Cezar, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: R$539,50 + R$2,70 = R$542,20.
Selo TJ/RS: 0069.08.1400020.09869 = R$49,50 - 0069.01.2100011.08169 = R$1,40.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

R-10/51.118.- Em 09.12.2021.- Protocolo nº 127.198.- Em 01.12.2021.-
TÍTULO: Alienação Fiduciária.-
FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-9.
CREDOR: **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100.
DEVEDOR: **KALEBE TEIXEIRA RAPHAELLI**, já qualificado no R-9 desta matrícula.-
VALOR: R$221.000,00. juntamente com imóvel da matrícula nº 51.095 **PRAZO:** 360 meses de amortização. **JUROS:** Os constantes no contrato.-
OBJETO DA GARANTIA: Em alienação fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n° 9.514/97.-
VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$240.000,00, de acordo com o artigo 24, inciso VI da Lei n° 9.514/97.-
PRAZO DE CARÊNCIA: Prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2°. artigo 26 da Lei n° 9.514/97.-
CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-
Eu, Ana Paula de Moura Cubas Cezar, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0051118-68

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

assina.-
Emolumentos: R$308,40 + R$2,70 = R$311,10.
Selo TJ/RS: 0069.07.1900012.05229 = R$36,60 - 0069.01.2100011.08170 = R$1,40.

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

Av-11/51.118.- Em 18.12.2024.-
TRANSIÇÃO DE ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Prov. 44/2024-CGJ/RS: Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. Eu, Pricila Santos Dias, Escrevente, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-
Emolumentos: Averbação: Nihil + PED: = Nihil.
Selo de Fiscalização: 0069.04.2400010.08229 = Nihil - PED: Nihil. (AGNR)

Guilherme Fanti
4º Registrador Substituto
Port. nº 011/2019 - Ato nº 26/2020

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 100131.2.0051118-68

51.118 Matrícula Nº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
Município de Cachoeirinha
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL - Livro N.º 2 - RG	Fls. 04	Matrícula Nº 51.118

Av-12/51.118.- Em 09.04.2025.- Protocolo nº 148.393.- Em 16.10.2024.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, em virtude da não purgação da mora pelo devedor: KALEBE TEIXEIRA RAPHAELLI, CPF/MF nº 025.542.360-89, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária: **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R$7.200,00, sobre a avaliação de **R$240.000,00**.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 18 de março de 2025, Declaração de Quitação do ITBI nº 4641/2024 e Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cujo expediente fica arquivado digitalmente neste Serviço Registral.-

Emolumentos: Averbação: R$589,30 + PED: R$6,60 = R$595,90.

Selo de Fiscalização: 0069.08.2100014.01495 = R$72,60 - PED: 0069.01.2400018.19009 = R$2,00.

Documento assinado digitalmente pela Escrevente Autorizada: **Aline Oliveira Westphal**. O hash SHA256 do documento é **C0B864A103099A09D81787284E225C4C0361DBF90E4D26010A30D67C4F545E7E**

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Cachoeirinha-RS, quarta-feira, 9 de abril de 2025, às 14:24:53.

Total: R$72,70
Certidão 6 páginas: R$42,70 (0069.04.2400017.07578 = R$4,90)
Busca em livros e arquivos: R$12,50 (0069.03.2500004.06923 = R$4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$6,60 (0069.01.2400018.19050 = R$2,00)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
100131 53 2025 00022212 57

Documento assinado por ROSEMARI TERESINHA CADORE:34966927072. O hash SHA256 do documento é BD102CA3A7AC2547F45B53B76B55D8EC3433FBF8CE614FB3001504784C9338D3